

MKG

CÔTE d'AZUR
FRANCE
TOURISME

Baromètre

Le baromètre officiel des performances hôtelières et para-hôtelières des pôles touristiques urbains

Côte d'Azur France

Septembre 2025

MKG Consulting EMEA

5 rue de Dantzig - Paris
+33 (0)1 70 36 01 36
welcome@mkg-group.com



Source: Unsplash

L'ANALYSE DU MOIS DE SEPTEMBRE 2025



- Le mois de septembre 2025 dans les Alpes-Maritimes reflète une stabilité générale avec un taux d'occupation atteignant 85,4%, par rapport à l'année précédente.** Cette constance s'accompagne d'une hausse significative du prix moyen, en progression de 8,2% pour atteindre 259€, montrant une valorisation de l'offre. Cela permet une amélioration du RevPAR de 9%, soulignant une rentabilité renforcée pour les établissements hôteliers du département.
- Le mois de septembre 2025 révèle des tendances de fréquentation contrastées selon les segments hôteliers.** Le moyen de gamme enregistre la plus forte progression du taux d'occupation, avec une hausse de 2 points, suivi de près par le super-économique (+1,9 points) et l'économique (+1,4 points), témoignant d'une demande soutenue sur les offres accessibles. Les segments haut de gamme et luxe affichent quant à eux une stabilité positive, confirmant leur résilience. En revanche, les résidences urbaines accusent une baisse de 2,9 points, traduisant une perte d'attractivité sur cette catégorie pour la période observée.
- L'ensemble des segments hôteliers enregistrent une hausse du prix moyen HT, traduisant une dynamique tarifaire généralisée.** Le segment luxe se distingue par la plus forte progression, avec une augmentation de 11,5%, confirmant sa capacité à valoriser son offre. Le haut de gamme suit avec une hausse de 7,7%, talonné par le segment économique à +7,5%. Le moyen de gamme affiche une croissance de 6,4%, tandis que le super-économique progresse de 6%. En revanche, les résidences urbaines connaissent une évolution plus modérée, avec une légère hausse de 1,1%, suggérant une pression tarifaire plus contenue sur ce segment.
- La quasi-totalité des segments hôteliers affichent une progression du RevPAR.** Le segment luxe se distingue par la plus forte croissance, avec une hausse de 12%. L'hôtellerie économique suit avec +9,3%, tandis que le milieu de gamme enregistre une augmentation de 8,9%. Les catégories super-économique (+8,4%) et haut de gamme (+8,3%) affichent également des performances solides. En revanche, les résidences urbaines font figure d'exception, avec un recul du RevPAR de 2,4%, traduisant une perte d'efficacité commerciale sur cette période.
- Sur les neuf premiers mois de 2025, l'hôtellerie dans les Alpes-Maritimes affiche une performance globalement favorable.**
- La fréquentation reste stable, malgré des baisses sur les segments super-économique (-1,3 point) et résidences urbaines (-3,7 points), compensées par des hausses allant jusqu'à +2,1 points ailleurs. Le prix moyen HT progresse de 7,3%, soutenant une hausse du RevPAR de 9%, signe d'une rentabilité renforcée à l'échelle départementale.
- Nice :** la ville enregistre une évolution positive sur l'ensemble des indicateurs hôteliers. La fréquentation progresse de 1,7 point, le prix moyen HT augmente de 7,1%, et le RevPAR s'améliore de 9,2%, traduisant une rentabilité renforcée sur la période.
- Cannes :** la ville enregistre une fréquentation hôtelière contrastée, avec une légère baisse (-1,6 point), accentuée sur les résidences hôtelières (-5,6 points), tandis que les segments économique et milieu de gamme restent stables. En revanche, les prix moyens affichent une forte hausse (+9,7%), portée par l'ensemble des catégories, ce qui permet une progression du RevPAR sur la majorité des segments, notamment l'économique (+15,7%) et le haut de gamme (+11,3%). Seules les résidences hôtelières voient leur rentabilité reculer (-5,8%) en raison d'une demande insuffisante face à l'ajustement tarifaire. La ville a bénéficié d'une programmation événementielle dense, avec le Cannes Yachting Festival, les Régates Royales et le salon All4Customer France, contribuant à soutenir l'attractivité touristique sur les segments affaires et loisirs.
- CASA-Antibes :** le pôle affiche des résultats positifs en septembre 2025, avec une fréquentation en hausse de 2,6 points et un prix moyen HT en progression de 2,2%, malgré un léger repli sur les segments super-économique et économique. Cette dynamique permet une croissance du RevPAR de 5,6%.
- Les performances hôtelières des pôles urbains** en septembre 2025 révèlent de fortes disparités. Mandelieu (-8,1 pts), Monaco (-1,8 pt), Nice Métropole (-1,1 pt) et Menton (-0,1 pt) enregistrent des baisses de fréquentation, tandis que Villeneuve-Valbonne (+4,5 pts) et Antibes (+1,1 pt) progressent. Côté prix moyen HT, Nice Métropole se distingue avec une hausse de 7,4%, alors que Villeneuve-Valbonne est le seul à reculer (60,3€). Le RevPAR suit cette tendance : Menton affiche la meilleure croissance (+7,2%), suivie de Nice Métropole (+6%) et Villeneuve-Valbonne (+5,8%), qui compense sa baisse tarifaire. Mandelieu, en revanche, voit son RevPAR chuter de 9,4%, pénalisé par la forte baisse de fréquentation.

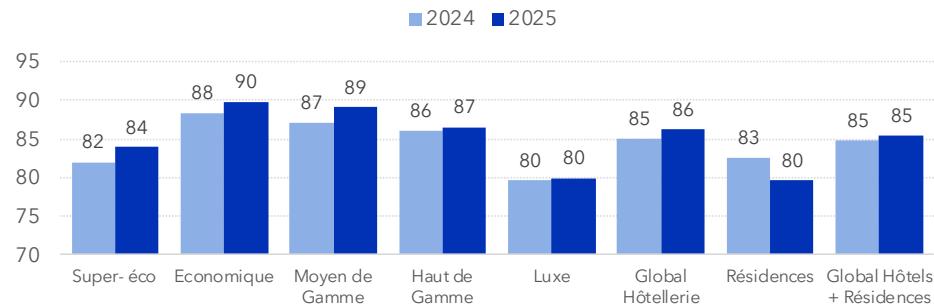
BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



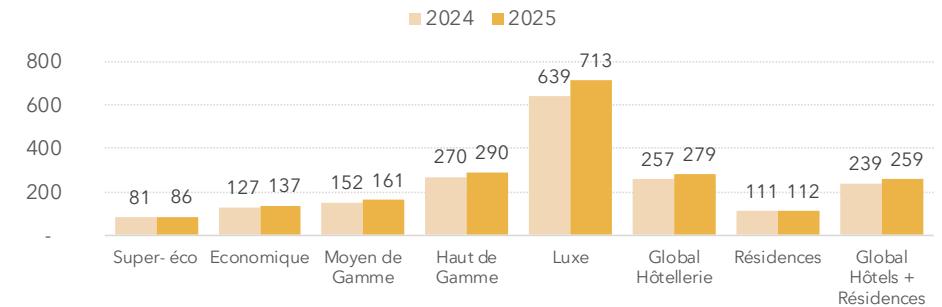
Le département par segment

Septembre 2025

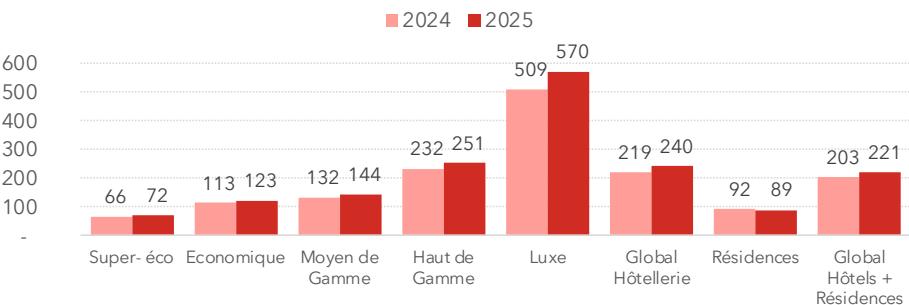
TAUX D'OCCUPATION



PRIX MOYEN



REVPAR



BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



Le département par segment

Septembre 2025

	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	Sept 2025	Var. N-1	Sept 2025	Var. N-1	Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1
Super-économique	83,9%	1,9	85,6	6,0%	71,8	8,4%	70,4%	-1,3	81,8	5,1%	57,5	3,2%
Economique	89,8%	1,4	137,0	7,5%	123,0	9,3%	77,5%	0,6	112,5	2,0%	87,2	2,8%
Moyen de Gamme	89,1%	2,0	161,5	6,4%	143,9	8,9%	75,2%	1,5	149,5	2,9%	112,4	5,0%
Haut de Gamme	86,6%	0,5	290,4	7,7%	251,4	8,3%	72,7%	2,1	258,5	4,2%	187,9	7,3%
Luxe	80,0%	0,4	712,9	11,5%	570,0	12,0%	67,7%	1,0	766,7	9,5%	518,9	11,1%
Global Hôtellerie	86,2%	1,2	278,8	8,5%	240,5	10,0%	73,0%	1,1	271,3	6,8%	198,1	8,4%
Résidences urbaines	79,6%	-2,9	112,2	1,1%	89,3	-2,4%	73,6%	-3,7	120,4	5,4%	88,6	0,3%
Global Alpes-Maritimes	85,4%	0,7	259,0	8,2%	221,2	9,0%	73,1%	0,5	253,5	7,3%	185,3	8,0%

Les données comparatives de 2023 sont à retrouver sur le fichier Excel

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Le département par pôle touristique

Septembre 2025

VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
77,5%	92,4 €	71,6 €

CANNES VILLE

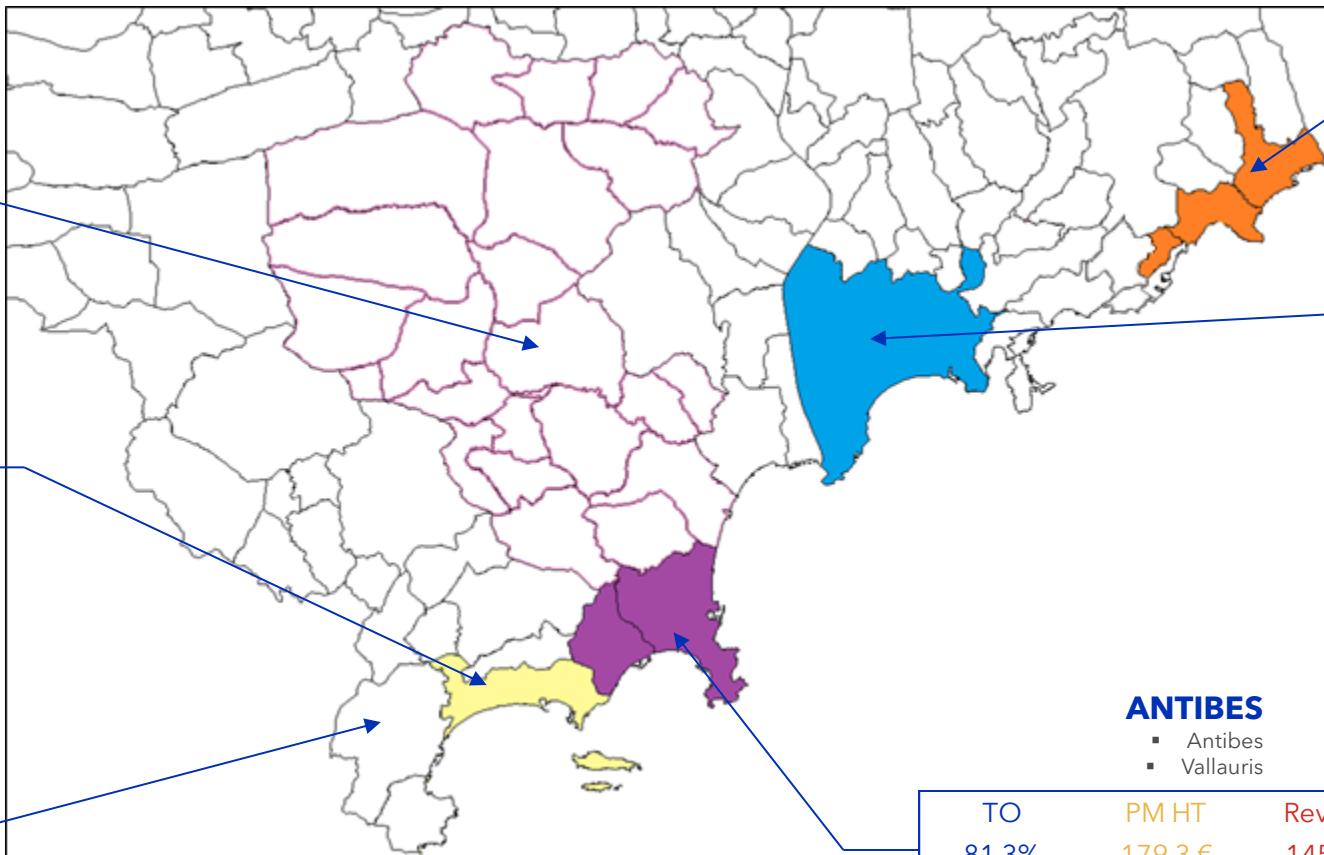
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
77,8%	463,9 €	360,8 €

MANDELIEU

- Le Cannet
- Mandelieu-la-Napoule
- Mougins
- Théoule-sur-Mer

TO	PM HT	RevPAR
71,2%	165,5 €	117,9 €



MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR
92,6%	176,5 €	163,3 €

NICE VILLE

- Nice

TO	PM HT	RevPAR
92,3%	230,6 €	212,9 €

MÉTROPOLE HORS NICE

- Beaulieu-sur-Mer
- Cagnes-sur-Mer
- Cap d'Ail
- Saint-Jean-Cap-Ferrat
- Saint-Laurent-du-Var
- Vence

TO	PM HT	RevPAR
81,3%	179,3 €	145,8 €
82,9%	278,0 €	230,4 €

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Focus Nice et Cannes

Septembre 2025

NICE

	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	Sept 2025	Var. N-1	Sept 2025	Var. N-1	Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1
Economique	93,5%	2,8	140,2	7,1%	131,0	10,4%	80,9%	0,9	111,4	1,7%	90,2	2,8%
Moyen de Gamme	93,5%	1,4	172,1	8,2%	160,9	9,9%	80,1%	1,7	154,0	3,1%	123,3	5,3%
Haut de Gamme	92,3%	1,8	298,4	8,3%	275,4	10,4%	79,4%	2,6	243,9	2,7%	193,7	6,1%
Luxe	87,8%	0,6	600,2	7,0%	527,1	7,7%	75,2%	0,5	524,5	6,8%	394,7	7,5%
Global Hôtellerie	92,5%	1,8	236,6	7,2%	219,0	9,3%	79,5%	1,4	203,9	3,7%	162,2	5,6%
Résidences hôtelières	87,8%	0,7	120,0	1,7%	105,4	2,5%	80,5%	-0,6	109,1	2,8%	87,8	2,0%
Global Nice	92,3%	1,7	230,6	7,1%	212,9	9,2%	79,6%	1,3	198,4	3,8%	157,9	5,5%
Nombre d'hôtels :	81											
Nombre de chambres :	8 035											

CANNES

	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	Sept 2025	Var. N-1	Sept 2025	Var. N-1	Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1
Economique	91,1%	0,2	159,2	15,5%	145,0	15,7%	78,3%	1,9	117,7	-0,2%	92,2	2,2%
Moyen de Gamme	77,2%	0,1	164,3	5,9%	126,9	6,1%	64,2%	2,2	155,9	2,3%	100,1	6,0%
Haut de Gamme	81,9%	-1,0	265,1	12,6%	217,0	11,3%	63,8%	-0,9	269,7	11,1%	172,0	9,6%
Luxe	75,1%	0,4	760,2	13,6%	570,8	14,3%	63,7%	1,5	905,2	9,9%	576,3	12,5%
Global Hôtellerie	78,1%	-0,1	493,2	13,6%	385,4	13,5%	64,8%	0,8	573,8	10,7%	371,7	12,1%
Résidences urbaines	74,2%	-5,6	158,3	1,4%	117,5	-5,8%	62,1%	1,7	185,8	4,0%	115,4	6,9%
Global Cannes	77,8%	-0,6	463,9	13,3%	360,8	12,4%	64,5%	0,9	540,6	10,8%	348,9	12,4%
Nombre d'hôtels :	34											
Nombre de chambres :	3 885											

Les données comparatives de 2023 sont à retrouver sur le fichier Excel

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Focus CASA-Antibes et Pôles urbains

Septembre 2025

CASA-ANTIBES

	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	Sept 2025	Var. N-1	Sept 2025	Var. N-1	Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1
Super-économique/Economique	75,3%	0,9	79,5	-0,5%	59,9	0,7%	63,3%	-2,5	77,6	1,2%	49,1	-2,6%
Moyen de Gamme	81,4%	4,4	128,1	0,7%	104,2	6,4%	64,2%	0,6	130,2	1,4%	83,6	2,4%
Haut de Gamme/Luxe	82,9%	1,3	387,5	7,4%	321,1	9,1%	67,6%	6,9	264,1	1,5%	178,6	12,9%
Global CASA-Antibes	79,7%	2,6	142,8	2,2%	113,8	5,6%	65,6%	-1,2	122,1	4,1%	80,1	2,2%

Nombre d'hôtels : 32

Nombre de chambres : 2 832

POLES URBAINS

	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	Sept 2025	Var. N-1	Sept 2025	Var. N-1	Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	81,3%	1,1	179,3	3,7%	145,8	5,1%	65,9%	-0,3	136,3	3,9%	89,8	3,4%
Villeneuve-Valbonne	77,5%	4,5	92,4	-0,3%	71,6	5,8%	65,2%	-2,5	99,5	3,8%	64,9	-0,1%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	71,2%	-8,1	165,5	0,9%	117,9	-9,4%	62,8%	-1,4	169,2	3,1%	106,2	0,8%
Nice Métropole (hors Nice)	82,9%	-1,1	278,0	7,4%	230,4	6,0%	74,4%	0,8	240,9	7,9%	179,2	9,1%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	92,6%	-0,1	176,5	7,3%	163,3	7,2%	85,2%	-3,2	149,0	7,4%	126,9	3,5%
Monaco	79,4%	-1,8	565,6	7,2%	448,9	4,9%	72,6%	9,6	489,8	4,4%	355,8	20,2%

	Antibes	Villeneuve-Valbonne	Mandelieu	Nice Métropole	Menton
Nombre d'hôtels	32	12	8	11	11
Nombre de chambres	2 832	1 208	852	934	751

Les données comparatives de 2023 sont à retrouver sur le fichier Excel

* panel répondants sur Monaco non représentatif de l'offre hôtelière totale

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Focus pôles urbains et départements Provence Alpes Côte d'Azur

Septembre 2025

AUTRES POLES URBAINS

	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	Sept 2025	Var. N-1	Sept 2025	Var. N-1	Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	80,2%	2,0	118,2	2,4%	94,8	5,1%	72,7%	1,9	109,3	-2,4%	79,5	0,3%
Communauté du Pays d'Aix	81,8%	6,9	113,8	8,0%	93,1	17,9%	69,9%	1,6	100,2	1,8%	70,1	4,1%
Fréjus / St Raphaël	78,6%	-2,8	113,4	0,7%	89,1	-2,8%	65,6%	-0,7	95,8	1,5%	62,9	0,4%
Toulon Provence Méditerranée	67,5%	1,3	102,6	-4,0%	69,2	-2,1%	65,4%	0,8	89,2	-0,2%	58,4	1,1%
Avignon ville	81,4%	2,2	96,8	2,2%	78,8	5,0%	70,0%	2,3	96,5	3,6%	67,5	7,2%

DÉPARTEMENTS DE LA RÉGION PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	Sept 2025	Var. N-1	Sept 2025	Var. N-1	Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1	Cumul à Sept 2025	Var. N-1
Alpes-Maritimes	85,4%	0,7	259,0	8,2%	221,2	9,0%	73,1%	0,5	253,5	7,3%	185,3	8,0%
Bouches du Rhône	78,4%	3,5	113,6	3,3%	89,1	8,2%	69,7%	1,4	103,3	-0,8%	72,0	1,2%
Vaucluse	75,9%	0,4	96,9	3,3%	73,5	3,9%	67,4%	-0,2	90,9	4,7%	61,3	4,5%
Var	72,8%	-0,4	159,8	2,8%	116,3	2,3%	65,4%	-0,2	131,2	2,2%	85,7	1,8%
Global des pôles urbains PACA	80,3%	1,5	183,2	5,8%	147,1	7,9%	70,3%	0,7	169,5	4,8%	119,1	5,9%

Les données comparatives de 2023 sont à retrouver sur le fichier Excel

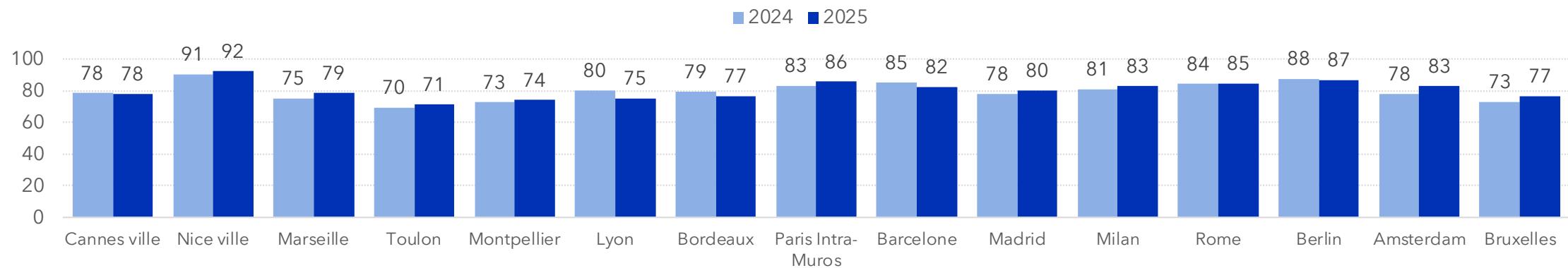
BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

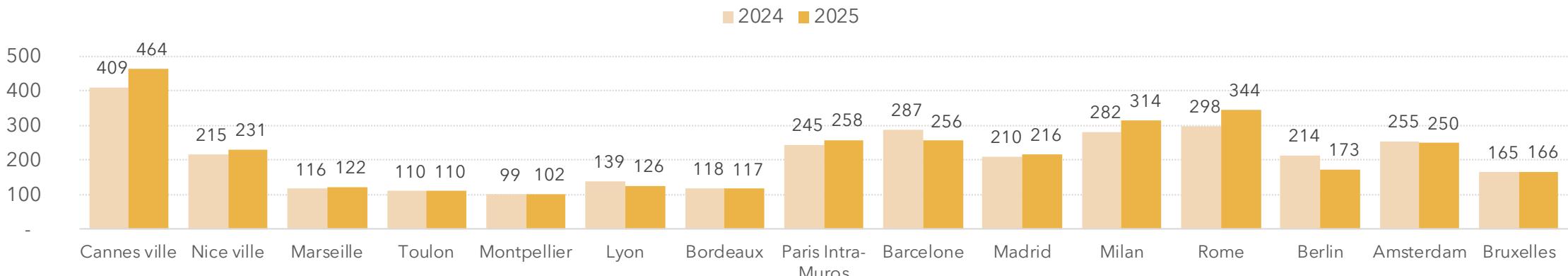
Focus autres destinations françaises et européennes

Septembre 2025

TAUX D'OCCUPATION (EN %)



PRIX MOYEN (EN €)



MÉTHODOLOGIE

DÉFINITION DE L'OFFRE HÔTELIÈRE CLASSÉE « URBaine »

L'offre hôtelière classée est définie sur la base des établissements hôteliers classés en Nouvelles Normes (hôtels et résidences). Cependant, même si depuis le 23 décembre 2020 seul le classement d'un établissement en Nouvelles Normes est valable, nous avons choisi de continuer à suivre et à intégrer les résultats de tout établissement hôtelier anciennement classé et non encore reclassé en Nouvelles Normes. C'est pourquoi, dans un souci de clarté et de cohérence d'analyse au niveau national, la catégorie d'hôtels prise en compte est établie en fonction de l'ancien, ou du nouveau classement, correspondant effectivement à un certain type de produit.

DÉFINITION DES SEGMENTS ANALYSÉS

Dans toutes ces analyses, MKG_destination distingue les hôtels par positionnement produit et prix, et préconise de privilégier ce regroupement afin de pouvoir comparer les destinations entre elles. Ce positionnement est déterminé essentiellement par son niveau de prix pratiqué, en tenant également compte de son offre produit et de son classement officiel (selon le classement Nouvelles Normes Atout France), le produit et le niveau de prix pratiqué

Table de concordance avec le classement Atout France

Super-économique	1* et 2* : Nouvelles Normes ou Assimilé
Economique	2* et 3* : Nouvelles Normes ou Assimilé
Milieu de gamme	3* et 4* : Nouvelles Normes ou Assimilé
Haut de gamme	4* et 5* : Nouvelles Normes
Luxe	5* : Nouvelles Normes

GLOSSAIRE

- Taux d'occupation :** Rapport entre le nombre de chambres vendues (ou appartements) et le nombre de chambres disponibles (ou appartements).
- Prix moyen :** Chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres vendues (ou appartements). Exprimé en Hors Taxe (HT)
- RevPAR :** Taux d'occupation multiplié par le prix moyen ou CA hébergement divisé par le nombre de chambres disponibles (ou appartements).
- Chambres vendues :** Ensemble des chambres louées par les hôtels, y compris les gratuités.
- Appartements vendus :** Ensemble des appartements loués par les résidences.
- Chiffre d'affaires :** Seul le chiffre d'affaires hébergement est utilisé dans les traitements. Le chiffre d'affaires restauration n'est pas pris en compte.
- Evolution (pts ou %) :** Housse ou baisse comparée à la même période de l'année précédente.

CONTACT

CÔTE D'AZUR FRANCE TOURISME

Patrick VECE

04 93 37 78 85

p.vece@cotedazurfrance.fr

MKG_DESTINATION

pour participer à l'enquête mensuelle

Xavier WALBRECQ

07 88 67 54 86

observatoire@mkg-consulting.com



PARTENAIRES

